

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/137

Bern, 8. Februar 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 3



und

D._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4,
3700 Spiez

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 7. August
2015 (Baugesuch Nr. 668/2014-0189; Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die beiden Gesellschafter der Beschwerdegegnerin reichten am 22. Dezember 2014 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2

Strukturerhaltung W2S. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 7. August 2015 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung (Baugesuchsnummer 768/2014-0189).

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. September 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Gleichzeitig erhoben sie Beschwerde gegen die Baubewilligung eines Mehrfamilienhauses auf der Nachbarsparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ (Baugesuchsnummer 768/2014-0188, RA Nr. 110/2015/121).

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 7. August 2015 und sinngemäss die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens. Zudem habe der Gemeinderat die Existenz des (neu benannten) H._____weges zu beschliessen und im Grundbuch anzumerken. Dabei machen sie geltend, die Baubewilligung sei formell fehlerhaft, da das Baugesuch als Adresse des Bauvorhabens noch den G._____weg enthalten habe, der Entscheid der Vorinstanz jedoch als Adresse des Bauvorhabens den H._____weg aufgeführt habe. Zudem bringen sie vor, die Erschliessung zum Bauvorhaben sei ungenügend.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte einen Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Schreiben vom 19. Oktober 2015 keine Anträge, sondern verweist einzig auf die Eingabe des Rechtsvertreters der Bauherrschaft der Nachbarparzelle im Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2015/121. Mit Stellungnahme vom 5. November 2015 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

4. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichten die Beschwerdegegner mit Schreiben vom 10. November 2015 den Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Februar 2015 zur Erschliessung des Vorhabens über fremden Grund ein. Mit Verfügung vom 16. November

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

2015 bat das Rechtsamt der BVE das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I (TBA OIK I), einen Bericht zur Erschliessung des umstrittenen Bauvorhabens zu erstellen. Der Fachbericht Erschliessung des TBA OIK I vom 8. Dezember 2015 ging am 10. Dezember 2015 beim Rechtsamt ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht Erschliessung wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der form- und fristgerecht eingereichten Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, die sich als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben, sind formell zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Einspracheberechtigt sind gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG Personen, die durch ein Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, d.h. eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann.⁴ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Naturgemäss stehen die Nachbarn des Baugrundstücks in einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache des Baugrundstücks. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens.⁵

Durch ein Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffene Personen müssen nach Art. 35c Abs. 1 BauG zudem an jeder vorgebrachten Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 35c Abs. 1 BauG ist immer dann zu bejahen, wenn der Nachbarin oder dem Nachbar mit dem Durchdringen der jeweiligen Rüge ein praktischer Nutzen entsteht, der auch darin bestehen kann, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden oder nicht wie geplant realisiert werden kann. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der Beschwerdeführerin im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht.⁶

d) Die Grundstücke der Beschwerdeführenden grenzen nicht unmittelbar an die Bauparzelle. Das Grundstück des Beschwerdeführers 2 liegt jedoch in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks; dazwischen befindet sich einzig die Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Grundstücke der Beschwerdeführerin 3 (angrenzend an das Grundstück des Beschwerdeführers 2) und des Beschwerdeführers 1 (angrenzend an das Grundstück der Beschwerdeführerin 3) befinden sich ebenfalls in der Nähe; sie werden zudem über dieselbe Strasse wie das Baugrundstück erschlossen. Damit weisen die

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16.

⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17.

⁶ BGE 137 II 30, E. 2.2.3; VGE 100.2013.137 vom 26. Mai 2014, E. 1.2.2; VGE 100.2010.442 vom 21. Juni 2011, E. 2.2.

Beschwerdeführenden, die insbesondere eine ungenügende Erschliessung rügen, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache auf.

Hinsichtlich der Rüge im Zusammenhang mit der ungenügenden Erschliessung ist auch der praktische Nutzen zu bejahen, da bei Durchdringen dieser Rügen der Bauabschlag zu erteilen wäre und das Vorhaben nicht wie geplant realisiert werden könnte. Ob der praktische Nutzen im Zusammenhang mit der Rüge der falschen Wegbezeichnung bejaht werden kann, ist indessen fraglich. Dies kann vorliegend jedoch offen bleiben, da sich die Rüge ohnehin als unbegründet erweist (vgl. E. 2).

2. Namensbezeichnung Zufahrtsstrasse

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, im publizierten Baugesuch sei um die Erstellung eines Neubaus am G._____weg in I._____ ersucht worden. Die Baubewilligung sei jedoch für ein Haus am H._____weg erteilt worden. Zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung habe aber der H._____weg gar noch nicht offiziell bestanden, da ein verbindlicher Gemeinderatsbeschluss und der Eintrag in das Grundbuch gefehlt hätten. Die Baubewilligung sei deshalb formell fehlerhaft.

Die Gemeinde hält in der Stellungnahme vom 5. November 2015 fest, das Bauvorhaben sei unter dem Standort "G._____weg, I._____" publiziert worden. Während des Baubewilligungsverfahrens habe sich aber gezeigt, dass die Bezeichnung "H._____ 7" sinnvoller sei. Der Gemeinderat habe am 7. September 2015 den Strassennamen "H._____weg" beschlossen. Die erteilte Baubewilligung für den Neubau des Einfamilienhauses am H._____weg 7 sei somit rechters.

b) Das publizierte Baugesuch und die Baubewilligung vom 7. August 2015 enthalten unterschiedliche Strassenbezeichnungen. Der in der Baubewilligung benutzte Strassenname (H._____weg) existierte zum Zeitpunkt der Baubewilligung aber noch gar nicht. Der Gemeinderatsbeschluss zur Neubenennung erfolgte erst am 7. September 2015. Aus diesem Umstand können die Beschwerdeführenden jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. So war der Standort des Bauvorhabens seit der Publikation klar festgelegt. Sowohl im publizierten Baugesuch als auch in der Baubewilligung wurde die korrekte Parzellennummer aufgeführt (Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E._____); aus

den Baugesuchsplänen ergibt sich die genaue Lage des Einfamilienhauses. Die Voraussetzung von Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD⁷, wonach die Publikation u.a. die Parzelle mit Angabe der genauen Lage des Bauvorhabens enthalten muss, wurde damit erfüllt. Die Beschwerdeführenden wussten trotz der unterschiedlichen Wegbezeichnung genau, an welchem Standort sich das Bauvorhaben befindet. So waren sie in der Lage, in Kenntnis aller relevanten Umstände Einsprache zu erheben. Es ist nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht näher ausgeführt, inwiefern ihnen aufgrund der im Baugesuch und im Entscheid unterschiedlichen Wegbezeichnung ein Nachteil erwachsen sein soll. Schliesslich besteht auch kein Anlass, die Wegbezeichnung in der Baubewilligung vom 7. August 2015 anzupassen, wurde das betreffende Strassenstück doch inzwischen mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. September 2015 offiziell "H._____weg" benannt.

3. Genügende Erschliessung: Ausgangslage und rechtliche Grundlagen

a) Die Beschwerdegegner beabsichtigen, auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E._____ ein Einfamilienhaus mit Garage für zwei Fahrzeuge zu erstellen. Die Zufahrt führt über die Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____. Auf dieser Parzelle ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, einer Einstellhalle mit acht Parkplätzen und einem Besucherparkplatz vor dem Haus projektiert (vgl. Situationsplan vom 18.12.2014, gestempelt von der Gemeinde am 21. April 2015).

Beide Bauvorhaben sollen über den H._____weg erschlossen werden. Der H._____weg, welcher mit einem Verbot für Motorwagen und Motorräder mit Zusatztafel "Zubringerdienst gestattet" signalisiert ist, schliesst bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____ und beim Bahnhof I._____ an den G._____weg an. Nach den Ausführungen des TBA OIK I verläuft er zwischen den beiden Anschlüssen auf seiner ganzen Länge von ca. 140 m in etwa horizontal und mit einer konstanten Breite von ca. 3.00 m. Die Erschliessung der beiden Bauvorhaben soll über den Anschluss bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____ erfolgen. Über den H._____weg werden bereits die Liegenschaften auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____ (L._____weg 5 und 7, Beschwerdeführende 1 und 3) erschlossen, deren

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Vor- und Parkplätze an den H._____weg angrenzen. Etwa 80 m ab der Einmündung bei der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____ schliesst die Hauszufahrt zu den beiden Bauvorhaben an den H._____weg an.⁸

b) Die Beschwerdeführenden rügen, der H._____weg sei für die Mehrbelastung durch den Verkehr der künftigen Eigentümer der geplanten Bauten (hier umstrittenes Einfamilienhaus auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E._____ sowie Mehrfamilienhaus auf der Nachbarsparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____) nicht ausreichend. Die Erschliessung sei damit ungenügend. In der Stellungnahme vom 3. Januar 2016 führen sie zudem aus, der H._____weg werde von Schulkindern rege benutzt und bei einem Bauvorhaben dieser Dimension sei mit entsprechendem Bauverkehr zu rechnen. Der H._____weg sei nicht konzipiert für ein Bauvorhaben dieser Grösse. Dessen Strassenbreite betrage zudem nicht durchgehend 3.00 m, sondern weise an der schmalsten Stelle vor der Liegenschaft Oppliger lediglich 2.50 m auf.

Die Gemeinde kam zum Ergebnis, dass sich die Erschliessungsanlagen für beide Bauvorhaben als genügend erweisen. Es könne davon ausgegangen werden, dass die durch die Bauvorhaben am H._____weg 5 und 7 insgesamt zu erwartende Mehrbelastung gering sei.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse „hinreichend nahe“ an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend geltend kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a) und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b).

⁸ Fachbericht Erschliessung des TBA OIK I vom 8. Dezember 2015, S. 3.

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV⁹). Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft mögliche Nutzung abzustellen. Die Mehrbelastung muss im Verhältnis zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering sein.¹⁰ Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).¹¹

Genügt die bestehende Erschliessungsanlage nicht, so hält Art. 7 Abs. 2 BauV für die Zufahrt zum Baugrundstück fest, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BauV). Als besondere Verhältnisse gelten nach Art. 6 Abs. 3 BauV etwa ungünstige topographische Gegebenheiten, vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

4. Genügende Erschliessung: Ausführungen der Fachbehörde

a) Das TBA OIK I beurteilt die strassenmässige Erschliessung zum hier umstrittenen Einfamilienhaus sowie dem auf der Nachbarsparzelle geplanten Mehrfamilienhaus im Fachbericht Erschliessung vom 8. Dezember 2015 nach einer ausführlichen Beschreibung der örtlichen Verhältnisse zusammenfassend wie folgt:

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁰ BVR 2004 S. 412 E. 4.3

¹¹ VGE 100.2012.208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

"Die geplanten Bauprojekte sind über den G._____weg, ab den beiden Anschlüssen an die Kantonsstrasse, und den H._____weg erreichbar. Der G._____weg ist eine siedlungsorientiert gestaltete Basiserschliessung, die den besonderen örtlichen Verhältnissen entsprechend ausgebaut ist. In mehreren übersichtlichen Abschnitten ist er über weite Strecken einspurig befahrbar. Wo nötig sind Ausweichstellen vorhanden. Der G._____weg dient im Wesentlichen dem Quartierverkehr und weist ein relativ kleines Verkehrsaufkommen auf, das je nach Abschnitt zwischen ca. 50 und 300 Fahrzeugen pro Tag liegt. Der H._____weg ist eine relativ kurze, einspurig befahrbare Detailerschliessungsstrasse mit einem äusserst geringen Verkehrsaufkommen von ca. 5 bis 10 Fahrzeugen pro Tag. Er ist übersichtlich und insbesondere im Einmündungsbereich sind Kreuzungsmanöver möglich. Die wesentlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf den Erschliessungsstrassen zu den geplanten Bauprojekten sind vorhanden. Die Erschliessung entspricht in der Gestaltung und im Ausbau den gesetzlichen Bestimmungen und Normen."

b) Sollten beide Bauvorhaben realisiert werden, so geht die Fachbehörde von einem zusätzlichen durchschnittlichen Verkehr von ca. 11 bis 17 Fahrzeugen pro Tag aus. Auf dem H._____weg entspreche dies einer beträchtlichen Steigerung von zwischen ca. 70 und 120%, auf dem G._____weg entstehe durch die beiden Vorhaben je nach Abschnitt eine Mehrbelastung von ca. 6 bis 22%. Werde nur das Einfamilienhaus realisiert, so ergebe sich ein zusätzlicher durchschnittlicher Verkehr von ca. 2 bis 3 Fahrzeugen pro Tag, was auf dem H._____weg einer wesentlichen Steigerung von zwischen ca. 30 und 40% entspreche; auf dem G._____weg sei bei dieser Konstellation mit einer verhältnismässig geringen Mehrbelastung von maximal 4% zu rechnen. Insgesamt sei also die Mehrbelastung auf dem H._____weg in keinem Fall als verhältnismässig gering zu beurteilen. Die Verkehrsbelastung werde hier jedoch auch mit der Mehrbelastung nur ein geringes Niveau erreichen. Beim G._____weg ergebe sich zusammenfassend je nach bestehender Belastung der einzelnen Abschnitte eine verhältnismässig geringe bis wesentliche Steigerung.

c) Zur Verkehrssicherheit nach Realisierung des hier umstrittenen Einfamilienhauses hält die Fachbehörde Folgendes fest:

"Auch mit der zu erwartenden wesentlichen Mehrbelastung ist die Verkehrssicherheit auf dem H._____weg gewährleistet, da die Verkehrsbelastung insgesamt sehr gering bleiben wird. Die wesentlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind erfüllt. Wir gehen davon aus, dass es auf Grund der Verkehrsbelastung von durchschnittlich ca. 7 bis 13 Fahrzeugen pro Tag kaum zu Begegnungsfällen kommen wird und die Ausweichmöglichkeiten nur in äusserst

seltenen Fällen beansprucht werden müssten. Auf dem G._____weg und im Bereich der beiden Einmündungen ist die Verkehrssicherheit auch mit dem zu erwartenden Mehrverkehr gewährleistet."

Nach Einschätzung der Fachbehörde wäre die Verkehrssicherheit auch bei Realisierung eines weiteren Bauvorhabens auf der Nachbarparzelle noch gewährleistet, da die Verkehrsbelastung auch in diesem Fall immer noch gering wäre (Fachbericht vom 8. Dezember 2015, Ziffer 3.1).

5. Genügende Erschliessung, Würdigung

a) Die Verkehrssicherheit auf der Erschliessungsstrasse muss sichergestellt sein, und zwar unabhängig von der Frage, ob die Erschliessungsanforderungen einer bestehenden Strasse (Art. 5 BauV) oder diejenigen einer neuen Strasse (Art. 6 ff. BauV) massgebend sind (vgl. hierzu nachfolgend, E. 5b-d). Es ist daher zu prüfen, ob auf dem H._____weg die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, wenn das umstrittene Einfamilienhaus realisiert wird.

Das relevante Teilstück des H._____wegs von der Einmündung ab M._____strasse bis zur Hauszufahrt der umstrittenen Bauvorhaben im nördlichen Eckpunkt der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ ist rund 80 m lang und weist keine Steigung auf. Dieses Teilstück ist nur einspurig befahrbar und es bestehen keine offiziellen Ausweichstellen. Allfällige Ausweichmöglichkeiten auf den privaten Parkplätzen sind bei der vorliegenden Beurteilung nicht zu berücksichtigen. Im Einmündungsbereich G._____weg/H._____weg dagegen sind Kreuzungsmanöver möglich. Die relativ kurze Strecke ist zudem gerade und damit auf der ganzen Länge gut überblickbar, so dass etwa Autolenker, die auf den H._____weg einbiegen, entgegenkommende Fahrzeuge bereits auf Höhe der Einmündung erkennen können. Ausweichstellen sind daher auf dem 80 m langen Teilstück nicht nötig.

Das TBA OIK I geht bei Realisierung des hier umstrittenen Einfamilienhauses auf dem H._____weg von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 7 bis 13 Fahrzeugen aus. Die BVE sieht keinen Grund, von dieser Einschätzung der Fachbehörde abzuweichen. Die Beschwerdeführenden vertreten zwar die Ansicht, dass die Einschätzung des TBA OIK I zum heutigen Verkehrsaufkommen (durchschnittlich 5 bis 10

Fahrzeuge pro Tag) zu tief sei, vermögen dies indessen nicht überzeugend zu begründen. Von der Anzahl der parkierten Fahrzeuge entlang des H._____Weg an einem beliebigen Tag kann jedenfalls nicht auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr auf diesem Weg geschlossen werden. Ausgehend von der Tatsache, dass im heutigen Zustand nur die beiden Liegenschaften der Beschwerdeführenden 1 und 3 über den H._____weg erschlossen werden und das Haus der Beschwerdeführerin 3 zusätzlich über Parkmöglichkeiten an der darüber liegenden L._____Strasse verfügt, erscheint die Einschätzung des TBA OIK I plausibel und nachvollziehbar. Zu Recht geht die Fachbehörde daher davon aus, dass bei Realisierung des Einfamilienhauses auf dem H._____weg nach wie vor eine sehr geringe Verkehrsbelastung besteht. Es wird daher auf diesem kurzen und gut überblickbaren Wegabschnitt nur sehr selten zu Begegnungsfällen und damit zu Rückwärtsfahrten kommen. Sollten Rückwärtsfahrten dennoch nötig werden, so beschränken sich diese auf eine kurze Distanz. Zudem sind solche aufgrund der guten Übersichtlichkeit problem- und gefahrlos durchführbar, selbst wenn der H._____weg – wie dies von den Beschwerdeführenden vorgebracht wird – auch von Schulkindern rege benutzt wird. Letztere können bei entgegenkommendem Verkehr auch ohne weiteres auf die privaten Vorplätze und Parkplätze ausweichen. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der kurzen Strecke keine hohen Geschwindigkeiten möglich sind. Auch im Bereich der Einmündung des H._____wegs auf den G._____weg ist nach den Ausführungen des TBA OIK I die Verkehrssicherheit gewährleistet, da die Einmündung aufgrund der speziellen Gestaltung mit Pflasterung gut wahrnehmbar sei und die minimalen Normwerte für die Knotensichtweite eingehalten würden. Der Einschätzung der Fachbehörde, wonach die Verkehrssicherheit auf dem H._____weg auch bei Berücksichtigung des Mehrverkehrs des Einfamilienhauses gewährleistet ist, kann daher gefolgt werden.

b) Die Erschliessung des umstrittenen Einfamilienhauses über den H._____weg ist dann genügend, wenn neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit die übrigen Voraussetzungen an eine bestehende Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 5 Bst. a BauV erfüllt sind oder wenn der H._____weg die Anforderungen an eine neue Zufahrt nach Art. 6 f. BauV einzuhalten vermag (vgl. E. 3c). Während dem die Vorgaben an eine neue Erschliessungsstrasse bei besonderen Verhältnissen eine Herabsetzung der Fahrbahnbreite bis auf 3 m zulassen (Art. 7 Abs. 3 BauV), enthält Art. 5 BauV für die bestehenden Erschliessungsstrassen keine Vorgabe zur Fahrbahnbreite; sofern also die

übrigen Voraussetzungen dieser Bestimmung erfüllt sind, kann eine bestehende Erschliessungsstrasse auch weniger als 3 m breit sein.

c) Das TBA OIK I, welches einen Augenschein vor Ort vornahm, geht im Fachbericht vom 8. Dezember 2015 von einer konstanten Breite des H._____wegs von ca. 3 m aus. Die BVE sieht keinen Grund, die von der Fachbehörde vor Ort kontrollierte Breite des H._____wegs anzuzweifeln, zumal die Beschwerdeführenden ihre Ansicht, der Weg sei an einer Stelle nur 2.50 m breit, nicht näher belegen.

Die bestehende Erschliessung des Einfamilienhauses über den H._____weg erfüllt damit die Anforderungen an eine neue Erschliessungsstrasse (Art. 6 f. BauV). Der H._____weg ist zwar weniger breit als grundsätzlich erwünscht (Art. 7 Abs. 2 BauV). Da besondere Verhältnisse vorliegen, ist eine reduzierte Fahrbahnbreite von 3 m jedoch zulässig (vgl. Art. 7 Abs. 3 i.V.m. Art. 6 Abs. 3 BauV): So bleibt es auf dem H._____weg bei einer geringen Verkehrsbelastung, da die Zufahrt nicht mehr als 20 Wohnungen dient. Auch das TBA OIK I geht in seiner Einschätzung davon aus, dass die Verkehrsbelastung bei Realisierung des Einfamilienhauses auf dem H._____weg insgesamt sehr gering bleibt. Die Verkehrssicherheit ist zudem gewährleistet (vgl. E. 5a), so dass eine Reduktion der Mindestbreite der Strasse auf 3 m unproblematisch ist. Selbst die Erschliessung eines weiteren Bauvorhabens auf der Nachbarsparzelle über den H._____weg dürfte mit dieser Fahrbahnbreite von 3 m zusätzlich noch möglich sein, solange die Zufahrt insgesamt nicht mehr als 20 Wohnungen dient und auch bei Berücksichtigung des insgesamt zu erwartenden Mehrverkehrs die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Dies muss vorliegend jedoch nicht näher geprüft werden.

d) Selbst wenn – der Ansicht der Beschwerdeführenden folgend – der H._____weg eine Breite von 3 m teilweise unterschreiten sollte, könnte das hier umstrittene Einfamilienhaus über den H._____weg erschlossen werden. So kann eine bestehende Erschliessungsstrasse auch weniger als 3 m breit sein, wenn die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet sind und das Vorhaben im weitgehend überbauten Gebiet liegt (Art. 5 Bst. a BauV). Dies ist hier der Fall. Neben der Verkehrssicherheit (E. 5a) ist auch die Brandbekämpfung gewährleistet, kann doch die Feuerwehr problemlos zum Grundstück gelangen. Bleibt nach Art. 5 Bst. a BauV zu prüfen, ob die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung auf dem H._____weg verhältnismässig gering ist. Dabei ist zwar – wie ausgeführt (E. 3c) – auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft

mögliche Nutzung abzustellen. Dies bedeutet, dass unüberbaute Parzellen, welche über denselben Weg erschlossen werden müssen, bei der Beurteilung der Mehrbelastung ebenfalls schon zu berücksichtigen sind. Solche künftigen Bauprojekte sind bei der Beurteilung der Mehrbelastung jedoch nur dann miteinzubeziehen, wenn sie nach den Grundsätzen von Art. 5 Bst. a BauV überhaupt über die zu beurteilende Strasse erschliessbar sind, keine bessere Erschliessungsvariante besteht und sie den Zonenvorschriften entsprechen. Zu berücksichtigen sind mit anderen Worten nur Projekte, bei welchen mit einer Erschliessung über diese Strasse zu rechnen ist.

Der Mehrverkehr eines künftigen Bauprojekts auf der unüberbauten Nachbarsparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ muss vorliegend nicht in die Beurteilung miteinbezogen werden: Auf das konkret projektierte Bauvorhaben auf dieser Parzelle (Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und Einstellhalle) ist nicht abzustellen, da dieses Bauvorhaben noch nicht rechtskräftig bewilligt ist. Zudem wäre ein Haus mit 6 Wohnungen nach den geltenden Zonenvorschriften der Wohnzone W2S grundsätzlich kaum realisierbar; die Bauherrschaft nimmt eine Nutzungsübertragung sowie einen Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen in Anspruch. Zudem wäre grundsätzlich die Erschliessung eines Bauvorhabens, welches wesentlich mehr Verkehr generiert als das vorliegend umstrittene Einfamilienhaus, über den H._____weg unter Art. 5 Bst. a BauV ausgeschlossen, könnte doch bei einem solchen bereits alleine betrachtet nicht mehr von einer im Vergleich zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig geringen Mehrbelastung gesprochen werden. Ein kleineres Bauvorhaben dagegen könnte trotz der Hanglage problemlos über die ebenfalls direkt angrenzende L._____Strasse oberhalb dieser Parzelle erschlossen werden (vgl. etwa die unmittelbar angrenzenden Liegenschaften L._____Strasse 9, 15 und 17). Da die L._____Strasse breiter ist als der H._____weg, wäre diese Erschliessungsvariante im Vergleich zum H._____weg sogar als besser einzustufen. Weitere unüberbaute Parzellen, die über den H._____weg zu erschliessen sind, existieren nicht. Es ist daher einzig auf den Mehrverkehr des Einfamilienhauses abzustellen. Bei einem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen auf dem H._____weg von durchschnittlich 5 bis 10 Fahrzeugen pro Tag stellt die Zunahme von durchschnittlich 2 bis 3 Fahrzeugen pro Tag – entgegen der Ansicht des TBA OIK I – noch eine verhältnismässig geringe Mehrbelastung dar. Die Voraussetzungen von Art. 5 Bst. a BauV sind damit für das hier umstrittene Einfamilienhaus erfüllt, auch wenn der H._____weg eine Breite von 3 m unterschreiten sollte.

e) Die Beschwerdeführenden rügen einzig, der H._____weg genüge den Anforderungen an eine genügende Erschliessung nicht. Es erübrigt sich daher, auf die daran anschliessende Basiserschliessung (G._____weg) näher einzugehen. Den ausführlichen und plausiblen Ausführungen der Fachbehörde folgend kommt die BVE zum Schluss, dass der G._____weg die Anforderungen an eine genügende Erschliessung ebenfalls erfüllt und die Verkehrssicherheit auch mit dem zusätzlichen Verkehr des geplanten Einfamilienhauses gewährleistet bleibt.

Für die Beurteilung des Mehrverkehrs und der Verkehrssicherheit der Erschliessung ist schliesslich nicht auf die Bauphase mit ihrem erhöhten Verkehrsaufkommen und den vielen Lastwagentransporten abzustellen, sondern auf die Situation nach dem Bau des Bauvorhabens. Die Einwände zum Baustellenverkehr, welche die Beschwerdeführenden erstmals in der Stellungnahme vom 3. Januar 2016 vorbringen, sind daher bei der Prüfung der genügenden Erschliessung nicht relevant. Selbstverständlich ist die Bauherrschaft während der Bauphase unter Aufsicht der Gemeinde für geeignete Sicherheitsvorkehren und Vorsichtsmassnahmen verantwortlich.

f) Insgesamt ist die Erschliessung des vorliegend umstrittenen Einfamilienhauses als genügend einzustufen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

6. Erschliessung, rechtliche Sicherstellung

a) Die Zufahrt des umstrittenen Einfamilienhauses führt über die Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ und damit über fremden Boden. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu muss gemäss Art. 4 Bst. c BauV im Zeitpunkt der Baubewilligung entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan oder eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt, bestehen.¹²

¹² Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 12.

b) Gemäss dem von den Beschwerdegegnern im Beschwerdeverfahren eingereichten Dienstbarkeitsvertrag vom 24. Februar 2015 räumt die Eigentümerin der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. F._____ den Beschwerdegegnern für die Zufahrt zur Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. E._____ und zum Wenden von Fahrzeugen ein Fuss- und Fahrwegrecht ein. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist im Grundbuch eingetragen. Damit ist die Zufahrt auf fremden Grund rechtlich sichergestellt und erfüllt somit die Voraussetzungen von Art. 4 Bst. c BauV.

7. Weitere Rügen, Kosten

a) Die Beschwerdeführenden sprechen in ihrer Beschwerde von "geringen Besucherparkplätzen", dies jedoch einzig im Titel der zweiten Ziffer. Es ist unklar, was die Beschwerdeführenden damit meinen. In der Beschwerde wird mit keinem Wort erläutert, welches Vorhaben über zu wenige Besucherparkplätze verfügen soll und wieso mehr Besucherparkplätze nötig sein sollten. Diese Rüge ist daher ungenügend begründet (Art. 32 Abs. 2 VRPG¹³). Darauf ist nicht einzutreten.

b) Die Beschwerdeführenden befürchten, dass für Zubringerdienste zu den beiden Bauobjekten ihre privaten Garagenvorplätze und Parkplätze genutzt werden und rügen sinngemäss, die Vorinstanz habe keine Rechtsverwahrung vorgemerkt.

Die Gemeinde führte in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids (Ziffer 3.5) zwar aus, sämtliche privatrechtlichen Einspruchepunkte würden, soweit geeignet, im Entscheid als Rechtsverwahrung angemerkt. Im Dispositiv (Ziffer 4.4) jedoch fehlt eine Rechtsverwahrung zugunsten der Beschwerdeführenden.

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Gestützt auf 36 Abs. 3 Bst. f BewD ist die Rechtsverwahrung ins Dispositiv aufzunehmen, unabhängig davon, ob die geltend gemachten Vorbringen zutreffen oder nicht. Dies ist hier im vor-instanzlichen Entscheid nicht erfolgt. Die von den Beschwerdeführenden in ihrer

¹³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Beschwerde erwähnte Rechtsverwahrung wird daher im vorliegenden Entscheid vorgemerkt.

c) Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 7. August 2015 (Baugesuchs-Nummer 768/2014-0189) wird bestätigt.
2. Die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden wird vorgemerkt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Frau C._____, eingeschrieben
- D._____, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, A-Post
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis I (TBA OIK I), Schlossberg 20, 3601 Thun, A-Post
- Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, im Haus

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin